감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

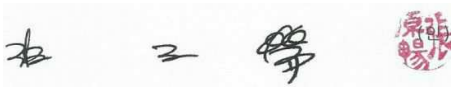
건	명:	망 정효원 외 2명 소유물건(2026타경190)
의 뢰	인:	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정평가서번호:		대륙 260612-0484호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대륙감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
장 원 창  (인)

감정평가액	사억사천만원정(₩440,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 정효원 외 2명 (2026타경190)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.15	2026.06.12 ~ 2026.06.15	2026.06.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	440,000,000 백
	합 계					₩440,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 “화진초등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「 감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “원가법”,

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법”,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 06월15일로 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부관찰이 불가하여 동 유형 단위세대의 표준적인 사용자재, 건축물현황도,외부관찰, 탐문조사 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

나. 본건은 집합건물로, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가액으로 배분하여, “감정평가명세표”에 별도 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

명칭	힐스테이트이스턴베이 112동 14층 제1402호			
소재지	울산광역시 동구 화정동 949			
사용승인일자	2015.12.24			
주용도	아파트			
면적 (㎡)	전유 면적	공용 면적	대지권 면적	비고
	84.9083	29.389	41.3457	-

공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 구분 “주”의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	화정동 949	힐스테이트 이스턴베이	****	84.9759	429,000,000	5,048,490	2025.10.18

(2) 비교거래 사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 "가"**을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중에서 <울산광역시 동구 아파트 매매가격지수>를 활용하여 산정하되, 기준시점의 지수가 미고시된 경우 가장 가까운 시점에 고시된 가격지수를 적용함.

기호	시점 수정치 계산식		
가	아파트 지역 :울산광역시 동구(25.10.18~26.06.15) 거래시점 : 2025.10.18, 2025년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.06.15, 2026년05월 지수를 적용 함 2025.10.18 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 98.0 2026.06.15 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 100.7 시점수정치 : 100.7/98.0≒1.02755		
	적용 시점 수정치	1.02755	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 가	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성 요인 비교치(누계)		1.0000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	84.9083	5,048,490	1.000	1.02755	1.00	5,187,576	440,468,251	440,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 참고자료

기호	소재지	건물명 /동	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
ㄱ	화정동 949	힐스테이트이스턴베이	***	84.90	425,000,000	2025.11.21	경매

2. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
본건 및 인근 유사 아파트	전유면적당 5,300,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[출처 : 태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
울산광역시 동구	최근 1년	아파트	56	77.69

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련 번호	전유면적(㎡)	비준가액 (원)	감정평가액	비 고
1	84.9083	440,000,000	**440,000,000**	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	울산광역시 동구 화정동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화진길 100	949 힐스테이트 이스턴베이 112동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 25층				
				1층	104.6079			
				2층	523.957			
				3층	523.957			
				4층	523.957			
				5층	523.957			
				6층	523.957			
				7층	523.957			
				8층	523.957			
				9층	523.957			
				10층	523.957			
				11층	523.957			
				12층	523.957			
				13층	523.957			
				14층	523.957			
				15층	523.957			
				16층	523.957			
				17층	523.957			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				18층	523.957			
				19층	523.957			
				20층	523.957			
				21층	335.336			
				22층	335.336			
				23층	335.336			
				24층	335.336			
				25층	335.336			
	1.울산광역시 동구 화정동	949	대		74,501.1			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제14층제1402호	84.9083	84.9083	440,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	41.3457 ------- 74,501.1	41.3457		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	88,000,000	
						건 물 :	352,000,000	
	합 계						**₩440,000,000.-**	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재"화진초등학교" 북서측 인근에 위치하는
힐스테이트이스턴베이 112동 14층 제1402호로, 부근일대는
아파트단지,근린생활시설,학교등이 혼재해 있으며,주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕지붕 25층 건물 중 14층 1402호 로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 치장석 마감 등.
내벽 : 벽지마감 및 일부 타일마감임.
창호 ; 샷시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비,소화전설비,승강기설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

사다리형에 유시한 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

주변 가로망 상태 보통시됨

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역,지구단위계획구역(2015-01-29)(화정지구),
소로3류(폭8m 미만)(2015-01-29)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자도로)(저촉),
중로1류(폭20m~25m)(저촉), 중로3류(폭 12m ~15m)(저촉)
, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),
상대보호구역(2016-12-12)(선미유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.
상대보호구역(2016-12-12)(하나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.
상대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.
절대보호구역(2016-12-12)(화진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.
준보전산지<산지관리법>.

(9) 공부와의 차이

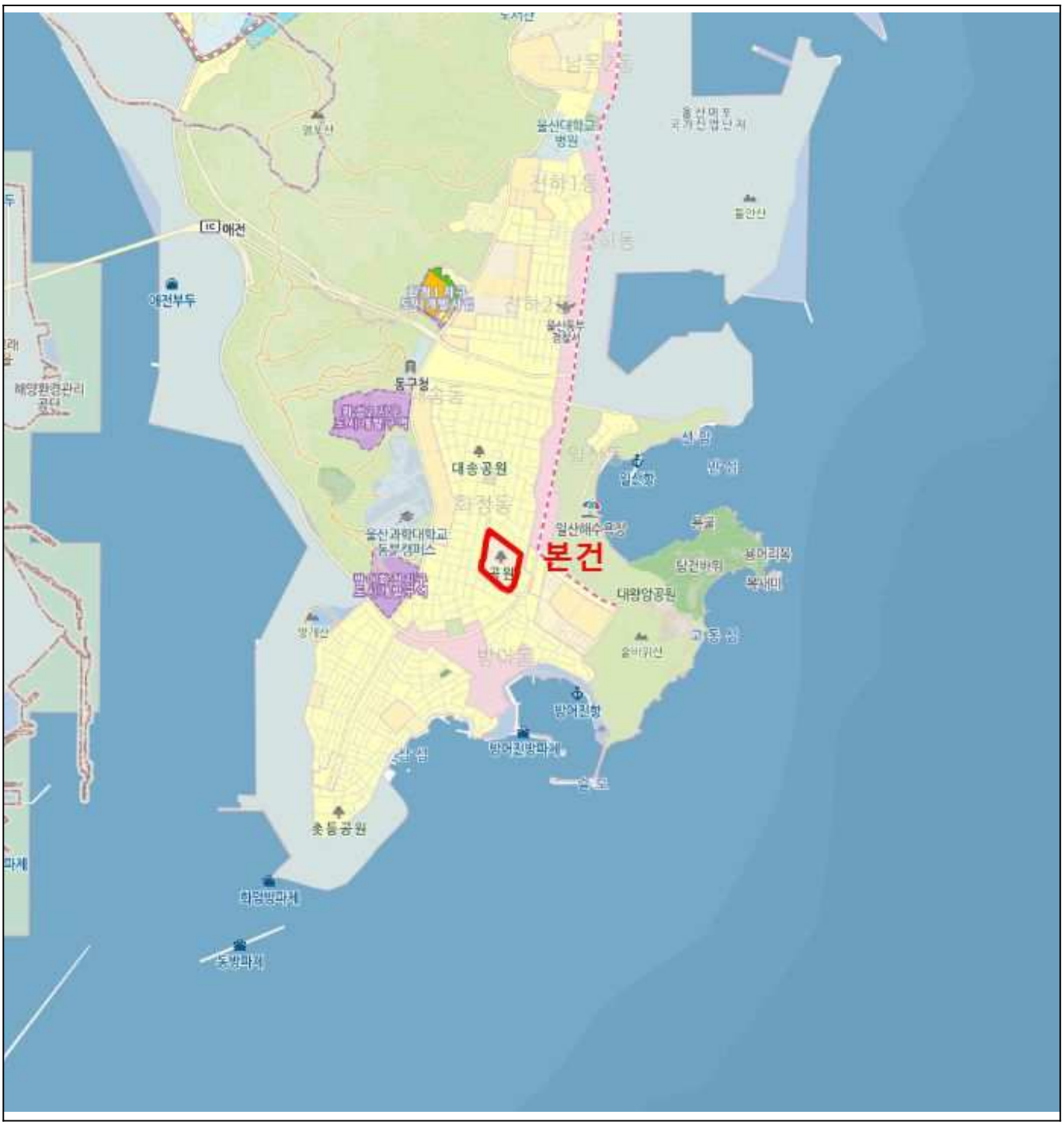
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 화정동 949 힐스테이트 이스턴베이 112동 14층 1402호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 화정동 949 힐스테이트 이스턴베이 112동 14층 1402호



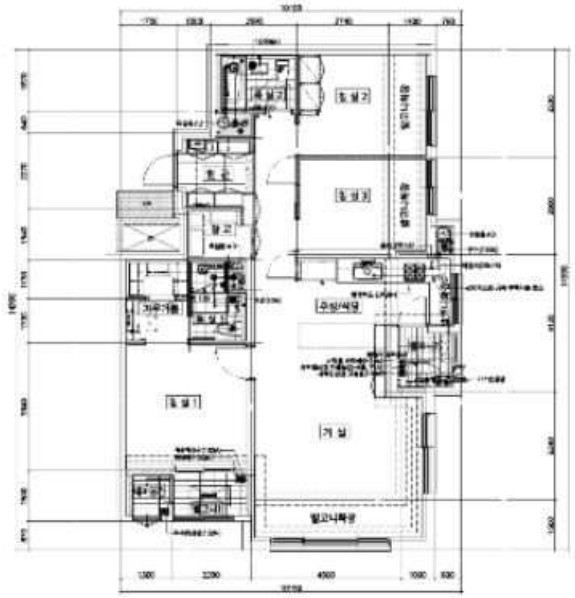
건 물 개 황 도


114.3㎡
3-33F-1
놀이터
1405
1404
1403
1401
1402
112
5-25F-4
3-20F-2
25F-1
6-33F-3
95.5㎡
동구
(화정동)
화정동
본건

내 부 구 조 도

소 재 지	울산광역시 동구 화정동 949 힐스테이트 이스턴베이 112동 14층 1402호

건축물현황도








112 3-2-1


POST BOX